

TAPA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Tapa

Projekteerimistingimuste väljastamine

GRK Eesti AS esitas 31.07.2026 Tapa vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/06201 Tapa vallas, Tapa linnas, Karja tn 6 kinnistule (79201:001:0222) tegevuskeskuse projekteerimiseks. Kinnistu sihtotstarve on 100% sihtotstarbeta maa. Maa on riigiomandis ning kinnistu pindala on 135415,0 m². Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel on planeeritaval alal kitsenduseks nitraaditundlik ala ning veehaarde sanitaarkaitseala.

Tegevuskeskus on planeeritud ehitada ning projekteerida mitmes etapis. Praeguses etapis soovitakse projekteerimistingimused saada raudtee töökoja-, lao- ja büroohoone; betoontoodete tehas ja väliladu; keskkonnateenused, tootmine; rasketehnika remondihall ja büroohoone; kinnistusesed teed ja platsid.

Projekteerimistingimuste aluseks on Tapa valla üldplaneering. Tapa valla üldplaneeringu alusel on antud ala määratud olulise keskkonnamõjuga tootmise alaks. Karja tn 6 asub Tapa valla üldplaneeringu järgi T3 ehk olulise keskkonnamõjuga tootmise alal. Üldplaneeringu kohaselt on T3 ala ette nähtud tootmisteggevuseks, millega võib kaasneda oluline keskkonnakasutus või keskkonnamõju. Seal on kõigi keskkonna- ja tervisekaitsenõuete täitmisel lubatud ka suurtootmine.

Majandus- ja tööstusministri 02.03.2026 2026 käskkirjaga nr 22 kinnitati Karja 6 kinnistu hoonestusõiguse lepingu tingimused. Hoonestusõiguse seadmisel saab ehitamise lahendada projekteerimistingimustega, detailplaneeringut koostada ei ole vaja. Selle kohaselt rajatakse kinnistule tootmisüksus, mis kasutab aktiivselt kohalikule omavalitsusele kuuluvat raudteeharu. Hoonestaja on kohustatud esitama kolme kuu jooksul lepingu sõlmimisest arvates kohalikule omavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste andmiseks; tegema kõik endast oleneva, et kolme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates saaks ehitiste ehitamise eelduseks olev ehitusluba välja antud; valmis ehitama ehitusloas toodud rajatised ja hooned.

Ehitusseadustiku § 26 kohaselt määratakse projekteerimistingimustega ehitusprojekti koostamise aluseks olevad tingimused. Kavandatava ehitise täpsemad tehnilised lahendused käsitletakse ehitusprojekti koostamisel ning nende vastavust kehtivatele nõuetele kontrollitakse ehitusloa menetluses vastavalt EhS §-le 42.

Projekteerimistingimustega kavandatakse raudtee töökoja-, lao- ja büroohoone, betoontoodete tehase ja välilao, keskkonnateenuste tootmisüksuse, rasketehnika remondihalli ja büroohoone ning kinnistuseseste teede ja platside rajamist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 kohaselt tuleb kontrollida, kas kavandatav tegevus kuulub olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka või tegevuste hulka, mille puhul tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkust kaaluda. KMH

eelhindangu koostamise kohustuse määramisel tuleb lähtuda kavandatava tegevuse tegelikust iseloomust ja mahust ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määrusest nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“.

Kavandatavate ehitiste rajamise eesmärk on tootmis-, hooldus-, remondi-, lao- ja büroofunktsioonideks vajaliku taristu väljaehitamine. Eeldusel, et kavandatav tegevus ei hõlma KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevusi ega § 6 lõikes 2 või 2¹ nimetatud tegevusi, mille puhul tuleb anda KMH vajalikkuse eelhindang, ei tulene üksnes kirjeldatud ehitiste rajamisest kohustust koostada KMH eelhindangut.

Lähtudes kavandatava tegevuse kirjeldusest ning tingimusest, et ehitiste kasutamisega kaasnev tootmis- ja remonditegevus, materjalide ladustamine ning võimalik jäätmekäitlus ei ületa õigusaktides sätestatud künniseid ega kuulu muul alusel KMH kohustuse või eelhindamise kohustuse alla, ei ole KMH eelhindangu koostamine projekteerimistingimuste väljastamise menetluses vajalik.

Ehitiste projekteerimisel ja kasutamisel tuleb tagada keskkonnamõjude õigusaktide nõuete täitmine, sealhulgas nõuetekohane jäätmekäitlus, sademevee ärajuhtimine ja käitlemine ning müra ja välisõhu saasteainete leviku piiramine. Kui tegevuse täpsustumisel selgub, et kavandatav tootmis- või jäätmekäitlustegevus kuulub keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kaalumise kohustusega tegevuste hulka, tuleb KMH vajalikkust hinnata vastava tegevusloa menetluses.

Eeltoodust lähtudes ei ole kirjeldatud ehitiste rajamise puhul KMH eelhindangu koostamine vajalik.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lg 1 korraldatakse projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel avatud menetlusega. Projekteerimistingimuste eelnõuga oli võimalik tutvuda Tapa valla veebileheküljel www.tapa.ee ajavahemikus 12.10-26.10.2026. Avaldati arvamust projekteerimistingimuste kohta. Sellest tulenevalt pikendada projekteerimistingimuste avalikustamist kuni 04.11.2026.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja § 28 lõike 1 ning Tapa vallavolikogu 29.05.2025 määruse nr 58 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses, liiklusseaduses ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ § 1 lg 1 alusel:

1. Väljastada projekteerimistingimused Tapa vallas, Tapa linnas, Karja tn 6 kinnistule (79201:001:0222) tegevuskeskuse projekteerimiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva korralduse peale võib esitada Tapa Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Riho Tell
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Piret Treial
vallasekretär

Lisa(d): 1. 20261_ES_TL-4-02_plaan
2. 20261_ES_AA-3-01_yldeletus

Tapa Vallavalitsuse
07.september 2026
korraldusele nr

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Tapa linn, Karja tn 6 kinnistule tegevuskeskuse projekteerimiseks.

1. Üldandmed

- 1.1. Krundi aadress: Karja tn 6, Tapa linn, Tapa vald;
- 1.2. Maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%;
- 1.3. Krundi pindala: 135415,0 m²;
- 1.4. Kavandatav ehitustegevus: Ehitusprojekti koostamise eesmärk on anda arhitektuurne lahendus tegevuskeskuse rajamiseks.

2. Lähtematerjal: 31.07.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/06201.

3. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:

- 3.1. Hoone asukoht krundil: vastavalt asendiskeemile.
- 3.2. Arhitektuur: kaasaegne, lähtudes koha omapärase.
- 3.3. Korruste arv: kuni 5.
- 3.4. Lubatud suurim kõrgus: kuni 17,0 m.
- 3.5. Katuse tüüp ja kalle: vastavalt hoone tüübile.
- 3.6. Katusekate: plekk, kivi jmt. Vältida matkivaid materjale.
- 3.7. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Soovitame vältida matkivaid materjale.
- 3.8. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil. Näidata katendid. Sademevesi lahendada oma krundil;
- 3.9. Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
- 3.10. Piirded: lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljööse.
- 3.11. Haljastus: anda põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne lahendus. Minimaalne haljastusprotsent on 10% kinnistu suuruselt;
- 3.12. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: Parkimine lahendada omal krundil ning parkla liigendada haljastusega. Jäätmekäitlus lahendada normikohaselt (EVS 843:2016, Tapa valla jäätmehoolduseeskiri) oma krundil.
- 3.13. Ehitusloa väljastamise eelduseks on kokkuleppe sõlmimine vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste rajamise osas.

4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- 4.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismääradele, majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada energiamärgis.
- 4.2. Enne ehitusprojekti koostamist teostada kavandataval hoonestusalal ehitusgeoloogiline uuring, mille ulatus ja maht peavad olema piisavad kavandatavate hoonete ja rajatiste vundamendilahenduste ning maa-ala ehitusgeoloogiliste tingimuste määramiseks.
- 4.3. Ehitusprojekti (selle osad) peab koostama või kontrollima projekteerimises pädev vastutav spetsialist. Soovitame tellida projekt arhitektilt.
- 4.4. Ehitusprojekti alusplaanina kasutada geodeetilist alusplaani mõõtkavas M1:500 või 1:1000.
- 4.5. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200;
- 4.6. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest.